

Lagebericht

I. Grundlagen des Unternehmens

Gesellschafter der RTZ Köln GmbH sind seit dem 01.01.2011 die Stadt Köln mit 99,925 % sowie der Verein zur Förderung der rechtsrheinischen gewerblichen Wirtschaft Köln e. V. (vfw Köln rechtsrheinisch) mit 0,075 %. Das Stammkapital der RTZ Köln GmbH wurde durch die Stadt Köln gemäß Gesellschafterbeschluss vom 22.11.2012 um 3.130.000,00 EUR auf 3.411.600,00 EUR erhöht. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in der Gottfried-Hagen-Straße 60-62 in 51105 Köln.

Aufgabe der RTZ Köln GmbH ist die Förderung der Gründung und Entwicklung junger Unternehmen, die neue Technologien, Produkte oder Verfahren entwickeln. Diesen Unternehmen sollen Beratungsleistungen und Mieträume angeboten werden. Die Aufgaben der Gesellschaft umfassen damit neben der Ansiedlung neuer Unternehmen auch verschiedene Aktivitäten zur Förderung des Technologietransfers in der Wirtschaftsregion Köln. Dabei liegt der Fokus auf wissensbasierten Zukunftstechnologien, um somit nachhaltig zur Schaffung von hochqualifizierten und zukunftssicheren Arbeitsplätzen für den Wirtschaftsstandort Köln beizutragen. Diese Zukunftstechnologien gelten allgemein als Branchen mit sehr hohem Wachstumspotential für die kommenden Jahrzehnte. Zur Stärkung der nachhaltigen strategischen Ausrichtung der RTZ GmbH sollen somit die Bereiche Gesundheitswirtschaft mit Medizintechnik, Chemie, Mikro- und Nanotechnologie sowie Informations- und Umwelttechnologien eingebunden werden. Besondere Bedeutung kommt hierbei auch der Digitalisierung als Querschnittsaufgabe über alle Branchen zu. Es können somit synergistische Effekte zwischen den jeweiligen Technologiefeldern realisiert werden. Die Gesellschaft leistet so einen signifikanten Beitrag für die Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Köln.

Die Stadt Köln hat die Gesellschaft darüber hinaus mit der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung zur Förderung und Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft in der Stadt Köln betraut (siehe Betrauungsakt vom 24.09.2012).

Insgesamt ca. 4.000 m² Bestandsflächen werden an innovative Unternehmen vermietet. Die Einnahmen aus dieser Vermietung sowie die Einkünfte aus umlegbaren Nebenkosten bilden den Großteil der Erlöse der Gesellschaft ab. Die Gesellschaft übernimmt dabei im Prozess der Innovationsförderung die Funktion eines Inkubators. Dabei werden Technologie-Unternehmen bei und nach Gründung zeitlich befristet betreut, eben inkubiert. Um die ansässigen Unternehmen auch nach Auszug langfristig an den Standort Köln zu binden und deren Entwicklung zu unterstützen, findet zudem auch eine inhaltliche Begleitung und eine Vernetzung am Standort statt (community-Building). Hierdurch werden Kontaktanbahnungen in die jeweiligen Branchen und eine Vernetzung mit lokalen und regionalen Akteuren ermöglicht.

II. Wirtschaftsbericht

1. Geschäftsverlauf und Lage

Die seit dem 1. Quartal 2020 bestehende Pandemie-Lage in Bezug auf Covid-19 hat das Geschäft der Gesellschaft im Berichtszeitraum nicht substantiell beeinflusst. Obwohl aufgrund der allgemein wirtschaftlich schwierigen Lage verschiedene Nutzer negative Entwicklungen hinnehmen mussten, wirkt sich die Pandemie bisher noch nicht auf die Ertragslage der Gesellschaft aus. Offen bleibt, in welchem Maße sich diese Entwicklung 2022f fortsetzt oder ggf. negative Effekte für die Gesellschaft auftreten.

Der Mietmarkt für Gewerbeimmobilien entwickelte sich 2021 je nach Segment unterschiedlich. Das Büro-Segment umfasst mit Abstand das größte Marktvolumen und stagnierte auch 2021 nicht zuletzt aufgrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Planungsunsicherheit und der Tendenz zu Homeoffice-Lösungen. Für die Segmente Logistik und Labor hingegen besteht weiterhin eine hohe Nachfrage. Gerade im Bereich der Bio- und Chemielabore reicht das Angebot bei Weitem nicht aus, die aktuelle Nachfrage zu bedienen. Für die Gesellschaft bedeutet dies, dass im Bereich Laborvermietung weiterhin eine hohe Nachfrage auch im Bereich Startups zu bedienen sein wird. Die Bürovermietung im Bereich Gründung hingegen könnte von der allgemeinen Tendenz zu Homeoffice-Lösungen negativ beeinträchtigt werden. Allerdings steht dem der ständig wachsende Bedarf für Flächen zur Realisierung von Innovationen in Zukunftsfeldern entgegen, so dass hier auch zukünftig von einem signifikanten und wachsenden Bedarf ausgegangen werden kann.

a. Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresergebnis in Höhe von TEUR -6 (Vorjahr TEUR 32) abgeschlossen.

Die Verschlechterung des Jahresergebnisses 2021 gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 38 begründet sich bei etwa gleichbleibenden Einnahmen insbesondere durch einen geringeren Zuschuss der Stadt Köln. Hier ist im Einzelnen auf Folgendes hinzuweisen:

Die Umsatzerlöse, im Wesentlichen resultierend aus der Vermietung der Immobilien, konnten leicht gesteigert werden. 2021 betragen die Umsatzerlöse TEUR 719 (Vorjahr TEUR 681). Die Einkünfte für die Büro- und Laborvermietung verteilen sich im Jahr 2021 auf insgesamt 42 Mieter (Vorjahr 41 Mieter), so dass eine Risikostreuung bzgl. des eventuellen Ausfalls einzelner Mieter gewährleistet ist. Die CEVEC Pharmaceuticals GmbH hat als größter Mieter ca. 25 % der Gesamtfläche angemietet. 11 Büroarbeitsplätze sind an junge Unternehmen im Bereich Coworking (Founder's Club im RTZ) vermietet (Stand: 31.12.2021).

Die Flächenauslastung für Büro- und Laborflächen betrug im Dezember 2021 ca. 97 % (Vorjahr 92 %). Die

zurzeit hohe Auslastung ist auf das umfassende Angebot der Gesellschaft sowie auf die ungebrochen hohe Nachfrage vom Markt zurückzuführen.

Die Grundstücksaufwendungen beliefen sich 2021 auf TEUR 291 (Vorjahr TEUR 253). Der Mehraufwand resultiert hier insbesondere aus erhöhten Ausgaben für nicht umlagefähige Betriebskosten sowie für Großreparaturen.

2021 betragen die Personalkosten TEUR 274 (Vorjahr TEUR 321). Der geringere Aufwand im Vergleich zu 2020 begründet sich insbesondere mit dem Wechsel in der Geschäftsführung im September 2020. Gemäß eines Beschlusses des Rates der Stadt Köln wurde der neue Geschäftsführer zum 01.09.2020 berufen. Da dieser gleichzeitig auch Geschäftsführer der Schwestergesellschaft BioCampus Cologne Grundbesitz GmbH & Co. KG ist, wird die Vergütung über einen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt. Für den Bereich Geschäftsführung fallen für die Gesellschaft keine Personalkosten an.

Die sonstigen betrieblichen Kosten betragen 2021 TEUR 139 (Vorjahr TEUR 124). Die Erhöhung ergibt sich sich großteils aus dem oben beschriebenen Aufwand des Geschäftsbesorgungsvertrages.

b. Vermögens- und Finanzlage

Zum Stichtag werden die Sachanlagen der Gesellschaft (Immobilienbestand inkl. technischer Anlagen) mit einem Betrag in Höhe von TEUR 1.545 (Vorjahr TEUR 1.582) bewertet. Im Berichtszeitraum wurden keine wesentlichen Investitionen getätigt.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen am Stichtag in Höhe von TEUR 103 (Vorjahr TEUR 137) und konnten somit entsprechend dem Tilgungsplan gesenkt werden.

Im Jahr 2020 erhielt die Gesellschaft einen Betriebskostenzuschuss seitens der Gesellschafterin Stadt Köln in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr TEUR 120). Dieser wurde im Sinne der o.g. Betrauung zur Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung genutzt.

c. Gesamtaussage

Die Umsatzerlöse und das Betriebsergebnis der Gesellschaft sind in den vergangenen Jahren stabil geblieben. Im Berichtsjahr wurde ein geringfügiger Verlust in Höhe von TEUR 6 verbucht. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum Berichtszeitpunkt ist gut.

Das Finanzmanagement der Gesellschaft ist darauf gerichtet, Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen und Verbindlichkeiten innerhalb der Zahlungsfristen zu begleichen. Gleichzeitig werden

planmäßige Tilgungen der Bankverbindlichkeiten vorgenommen. Im Berichtsjahr war die Zahlungsfähigkeit stets gewährleistet. Die Ausstattung mit flüssigen Mitteln ist ausreichend.

Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Bankdarlehen gedeckt. Die Rückstellungen, Lieferantenverbindlichkeiten und sonstigen Passiva sind durch flüssige Mittel gedeckt.

III. Prognosebericht

Die Geschäftsführung erwartet für 2022, dass die Mieternachfrage seitens des Marktes bestehen bleibt. Aufgrund der bereits hohen Auslastung können jedoch nur noch einzelne Anfragen bedient werden. Daher ist in Bezug auf die Umsatzerlöse und das Betriebsergebnis weiterhin grundsätzlich eine stabile Entwicklung zu erwarten.

Allerdings ist 2022 der Auszug zweier Großmieter geplant. Dies wird zu einem erhöhten Aufwand bezüglich der Nachvermietung führen. Hierbei ist zwischenzeitlich mit einem erhöhten Leerstand und somit auch mit geringeren Umsatzerlösen zu rechnen.

Die aktuell herrschende Covid19-Pandemie stellt zurzeit keine existentielle Gefahr für die Gesellschaft dar. Allerdings besteht die Gefahr, dass einzelne Mieter in finanzielle Schwierigkeiten geraten können und somit auch ein negativer Einfluss auf die Finanzlage der Gesellschaft erfolgt.

Die Planung für 2022 geht zudem von einem leicht steigenden Aufwand für Betriebskosten und höheren Instandhaltungsausgaben aus.

Die Unternehmensfortführung und die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft sind nur dann sichergestellt, wenn durch die Stadt Köln weiter ausreichend liquide Mittel zur Deckung des Kapitalbedarfs und zum Ausgleich von Verlusten zur Verfügung gestellt werden.

Die im Lagebericht für das Jahr 2020 erläuterten Prognosen sind eingetreten. Trotz potenziell negativer Einflüsse durch die Corona-Pandemie konnten die Planzahlen erreicht werden.

IV. Chancen-und Risikobericht

Die Ertrags- und Finanzlage im Geschäftsjahr 2021ff ist im starken Maße von der Weiterentwicklung des Geschäftsmodells der Gesellschaft abhängig. Das bisher erfolgreiche Angebot von bedarfsgerechter Infrastruktur und inhaltlicher Begleitung und Vernetzung wird auch in Zukunft den Auftrag der Gesellschaft ausmachen. Durch angemessene Anpassungen an die aktuellen Entwicklungen im Bereich der Startup- und Innovationsförderung soll das Konzept zukunftssicher gemacht werden. So wird der Gesellschaftszweck im

Sinne einer nachhaltigen Unterstützung des Technologiestandortes Köln umfassend erfüllt.

Der oben beschriebene Ratsbeschluss sieht neben der gemeinsamen Geschäftsführung die Zusammenlegung weiterer standortunabhängiger Bereiche der beiden Gesellschaften vor. Hierfür wurden 2021 Bereiche festgelegt, welche im Sinne synergistischer Effekte auf den BioCampus verlegt wurden. Eine entsprechender Geschäftsbesorgungsvertrag wurde abgeschlossen.

Mögliche Risiken können sich durch Leerstände und Mietausfälle, die nicht kompensiert werden können, ergeben.

Zum Ausgleich möglicher jährlicher Verluste und zur Sicherung der Liquidität ist die Gesellschaft weiterhin auf die Ausstattung mit ausreichenden finanziellen Mitteln durch die Gesellschafterin Stadt Köln angewiesen.

V. Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung

Hinsichtlich der Berichterstattung zur Erfüllung der öffentlichen Zwecksetzung analog § 107 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen wird festgestellt, dass die Gesellschaft die öffentliche Zwecksetzung im Wirtschaftsjahr 2021 verfolgt hat. Hierbei wurden insbesondere die im oben genannten Betrauungsakt festgelegten Auflagen eingehalten. Die Gesellschaft hat dabei die innerhalb des Geschäftsjahres 2021 seitens der Stadt Köln geleisteten Ausgleichszahlungen ausschließlich zur Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) verwendet.

Köln, den 02.03.2022

André van Hall, Geschäftsführer